

**GRUPA KAPITAŁOWA**

**Triton Development S.A.**

Al. Jerozolimskie 94

00-807 Warszawa

**Opinia i raport**

**z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres od 1 stycznia 2008 roku do 31 grudnia 2008 roku**

**Opinia niezależnego biegłego rewidenta  
dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy  
Triton Development S.A.**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej Triton Development S.A. z siedzibą w Warszawie, Al. Jerozolimskie 94, na które składa się:

- wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
- skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2008 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **280.633 tysięcy złotych**;
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2008 roku do dnia 31 grudnia 2008 roku wykazujący zysk netto w wysokości **38.947 tysięcy złotych**;
- zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym wykazujące zwiększenie kapitału własnego w okresie od dnia 1 stycznia 2008 roku do dnia 31 grudnia 2008 roku o kwotę **38.673 tysięcy złotych**;
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto w okresie od dnia 1 stycznia 2008 roku do dnia 31 grudnia 2008 roku o kwotę **13.673 tysięcy złotych**;
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego odpowiada Zarząd jednostki dominującej.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o rzetelności, prawidłowości i jasności tego sprawozdania finansowego oraz prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie to przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1) rozdziału 7 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2002 r. nr 76, poz. 694, z późn. zm.),
- 2) norm wykonywania zawodu biegłego rewidenta, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu.

W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez Grupę Kapitałową zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wyrywkowy – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia miarodajnej opinii.

Naszym zdaniem zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe, obejmujące dane liczbowe i objaśnienia słowne:

- przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej Triton Development S.A. na dzień 31 grudnia 2008 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2008 roku do 31 grudnia 2008 roku,
- zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach prawidłowo, to jest zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości, wynikającymi z Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacji ogłoszonych w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach – stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne z wpływającymi na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi Grupę Kapitałową.

Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Emitenta jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne. Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej Emitenta uwzględniają również wymogi rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. z 2009 r. nr 33, poz. 259).

Nie zgłaszając zastrzeżeń do skonsolidowanego sprawozdania finansowego zwracamy uwagę na zastosowane przez Spółkę zasady rachunkowości odnośnie rozpoznawania przychodów z tytułu realizowanych projektów deweloperskich oraz skutki finansowe jakie wywierają one na skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2008 opisane w punkcie „Szacunki oraz podstawowe przyczyny niepewności szacunków” wprowadzenia do skonsolidowanego

sprawozdania finansowego. Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej wydał KIMSF 15 regulujący zasady uznawania przychodów z tytułu realizacji projektów deweloperskich i mający zastosowanie do sprawozdań za okresy rozpoczynające się po 1 stycznia 2009 roku. Do dnia wydania niniejszej opinii Unia Europejska nie przyjęła tej interpretacji. Spółka po przyjęciu tej interpretacji przez Unię Europejską będzie zobowiązana do jej zastosowania.

**BDO Numerica**

International Auditors & Consultants Sp. z o.o.

ul. Postępu 12

02-676 Warszawa

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 3355

**Przeprowadzający badanie**

Hanna Sztuczyńska

Biegły Rewident

nr ident. 9269/6955

**Działający w imieniu**

**BDO Numerica**

International Auditors & Consultants Sp. z o.o.

Prezes Zarządu

dr Andrè Helin

State Authorized Public Accountant

Biegły Rewident 90004/502

Warszawa, dnia 30 kwietnia 2009 roku

**GRUPA KAPITAŁOWA**

**Triton Development S.A.**

Al. Jerozolimskie 94

00-807 Warszawa

**Raport uzupełniający opinię  
z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
za okres od 1 stycznia 2008 roku do 31 grudnia 2008 roku**

## **SPIS TREŚCI**

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU.....	3
II. ANALIZA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ.....	11
III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU.....	15

## **I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU**

### **1. Dane identyfikujące jednostkę dominującą**

#### **1.1 Nazwa i forma prawna**

Triton Development Spółka Akcyjna.

#### **1.2 Siedziba Spółki**

Siedziba Spółki: 00-807 Warszawa, Al. Jerozolimskie 94 (poprzednia siedziba 02-342 Warszawa, Al. Jerozolimskie 162). Zmiana siedziby została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 26 września 2008 roku.

#### **1.3 Przedmiot działalności**

W dniu 18 grudnia 2008 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy dokonało zmiany Statutu Spółki w zakresie przedmiotu jej działalności.

Zgodnie z wpisem do rejestru przedmiotem działalności Spółki jest:

- pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania,
- działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych,
- działalność holdingów finansowych,
- działalność rachunkowo-księgowa; doradztwo podatkowe,
- pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
- pozostała finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków,
- handel hurtowy i detaliczny pojazdami samochodowymi; naprawa pojazdów samochodowych,
- działalność związana z obsługą rynku nieruchomości,
- wynajem i dzierżawa,
- działalność związana z oprogramowaniem i doradztwem w zakresie informatyki oraz działalność powiązana,
- przetwarzanie danych; zarządzanie stronami internetowymi (hosting) i podobna działalność,
- badanie rynku i opinii publicznej,
- pozostałe pozaszkolne formy edukacji, gdzie indziej niesklasyfikowane.

W badanym okresie Spółka świadczyła głównie usługi zarządzania oraz pośrednictwa w sprzedaży i wynajmie mieszkań na rzecz spółki zależnej Triton Development Sp. z o.o.

## 1.4 Podstawa działalności

Triton Development S.A. działa na podstawie:

- Statut Spółki,
- Kodeksu Sółek Handlowych (Dz.U. nr 94, poz. 1037 z 2000 r., z późn. zm.).

## 1.5 Rejestracja w Sądzie Gospodarczym

W dniu 7 września 2001 r. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000023078.

## 1.6 Rejestracja w Urzędzie Skarbowym i Wojewódzkim Urzędzie Statystycznym

NIP                522-00-00-714  
REGON          012658003

## 1.7 Wysokość kapitału własnego i jego zmiany w ciągu okresu sprawozdawczego

Kapitał zakładowy spółki dominującej na dzień 31 grudnia 2008 roku wynosi 25.458.092,00 zł. i dzieli się na 25.458.092 akcje o wartości nominalnej 1 zł każda następujących serii:

Seria	Rodzaj	Ilość	Stopień uprzywilejowania
A	uprzywilejowane	3.000.000	każda akcja uprawnia do 5 głosów na WZA
B	uprzywilejowane	1.500.000	każda akcja uprawnia do 5 głosów na WZA
C	nieuprzywilejowane	8.229.046	
D	nieuprzywilejowane	12.729.046	

Do publicznego obrotu zostały dopuszczone akcje następujących serii C, D.

## 1.8 Zarząd Spółki

W badanym okresie w skład Zarządu wchodziły następujące osoby:

- Tomasz Zganiacz – Prezes Zarządu,
- Jacek Łuczak – Wiceprezes Zarządu.

Po dniu bilansowym nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki Triton Development S.A.



W dniu 19 marca 2008 roku Zarząd Triton Development S.A. podjął uchwałę w sprawie udzielenia Pani Magdalenie Szmagalskiej prokury samoistnej.

## **1.9 Rada Nadzorcza**

Na dzień 31.12.2008 roku w skład Rady Nadzorczej wchodziły następujące osoby:

- Adam Szewczyk – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Zbigniew Czuba – Członek Rady Nadzorczej,
- Jerzy Milewski – Członek Rady Nadzorczej,
- Wiesław Opalski – Członek Rady Nadzorczej,
- Jan Włoch – Członek Rady Nadzorczej.

W dniu 18 grudnia 2008 roku uchwałą nr 3 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy odwołało Pana Mariana Robełek z funkcji Członka Rady Nadzorczej i powołało Pana Wiesława Opalskiego.

Do dnia sporządzenia raportu nie wystąpiły inne zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

## **1.10 Zatrudnienie**

Zatrudnienie na dzień 31 grudnia 2008 roku wynosiło 13 osób.

## **2. Informacja o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej**

W badanym okresie w skład Grupy Kapitałowej Triton Development S.A. wchodziły następujące podmioty:

Jednostka dominująca:

- Triton Development S.A.

Podmioty zależne, objęte konsolidacją metodą pełną:

- Triton Investment Sp. z o.o. (wcześniej AS Motors Investment Sp. z o.o.)
- Triton Development Sp. z o.o.
- Triton Real Management Sp. z o.o. (wcześniej PING Invest Sp. z o.o.)
- Triton Winnica Sp. z o.o.
- Triton Property Sp. z o.o.
- Triton Kampinos Sp. z o.o.

Podmioty nieobjęte konsolidacją:

- 7bulls Germany GmbH.

Po dniu bilansowym nie wystąpiły zmiany w składzie Grupy Kapitałowej Triton Development S.A.

## 2.1 Jednostka dominująca

### **Triton Development S.A. (poprzednia nazwa 7bulls.com S.A.)**

Siedziba	- Warszawa, Al. Jerozolimskie 94
Charakter powiązania kapitałowego	- Spółka dominująca
Okres objęty sprawozdaniem finansowym	- 01.01.2008 – 31.12.2008
Podmiot uprawniony do badania	- BDO Numerica International Auditors & Consultants Sp. z o.o.
Rodzaj opinii z badania	- bez zastrzeżeń

## 2.2 Podmioty zależne

### **Triton Investment Sp. z o.o. (poprzednia nazwa AS Motors Investment Sp. z o.o.)**

Siedziba	- Warszawa, ul. Al. Jerozolimskie 94
Przedmiot działalności	- Kupno i sprzedaż nieruchomości
Charakter powiązania kapitałowego	- Spółka zależna
Metoda konsolidacji	- Pełna
Struktura własności udziałów	- Triton Development S.A. – 100%
Dzień bilansowy, na który sporządzono sprawozdanie finansowe	- 31.12.2008 roku
Okres objęty sprawozdaniem finansowym	- 01.01.2008 – 31.12.2008
Informacja o badaniu sprawozdania finansowego z rodzajem wydanej opinii	- Nie podlegało obowiązkowi badania. Dane finansowe zostały zbadane przez BDO Numerica International Auditors & Consultants Sp. z o.o. w zakresie niezbędnym do wydania opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

### **Triton Real Management Sp. z o.o. (poprzednia nazwa PING Invest Sp. z o.o.)**

Siedziba	- Warszawa, ul. Al. Jerozolimskie 94
Przedmiot działalności	- Kupno i sprzedaż nieruchomości
Charakter powiązania kapitałowego	- Spółka zależna
Metoda konsolidacji	- Pełna
Struktura własności udziałów	- Triton Investment Sp. z o.o. (poprzednia nazwa AS Motors Investment Sp. z o.o.) – 99,99% Triton Development S.A. – 0,01 %
Dzień bilansowy, na który sporządzono sprawozdanie finansowe	- 31.12.2008 roku

Okres objęty sprawozdaniem finansowym	- 01.01.2008 – 31.12.2008
Informacja o badaniu sprawozdania finansowego z rodzajem wydanej opinii	Nie podlegało obowiązkowi badania. Dane finansowe zostały zbadane przez BDO Numerica International Auditors & Consultants Sp. z o.o. w zakresie niezbędnym do wydania opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

**Triton Development Sp. z o.o.**

Siedziba	- Warszawa, ul. Al. Jerozolimskie 94
Przedmiot działalności	- Kupno i sprzedaż nieruchomości
Charakter powiązania kapitałowego	- Spółka zależna
Metoda konsolidacji	- Pełna
Struktura własności udziałów	- Triton Development S.A. – 100 %
Dzień bilansowy, na który sporządzono sprawozdanie finansowe	- 31.12.2008 roku
Okres objęty sprawozdaniem finansowym	- 01.01.2008 – 31.12.2008
Informacja o badaniu sprawozdania finansowego z rodzajem wydanej opinii	Nie podlegało obowiązkowi badania. Dane finansowe zostały zbadane przez BDO Numerica International Auditors & Consultants Sp. z o.o. w zakresie niezbędnym do wydania opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

**Triton Winnica Sp. z o.o.**

Siedziba	- Warszawa, ul. Al. Jerozolimskie 94
Przedmiot działalności	- Kupno i sprzedaż nieruchomości
Charakter powiązania kapitałowego	- Spółka zależna
Metoda konsolidacji	- Pełna
Struktura własności udziałów	- Triton Development S.A. – 100 %
Dzień bilansowy, na który sporządzono sprawozdanie finansowe	- 31.12.2008 roku
Okres objęty sprawozdaniem finansowym	- 29.01.2008 – 31.12.2008
Informacja o badaniu sprawozdania finansowego z rodzajem wydanej opinii	Dane finansowe zostały zbadane przez BDO Numerica International Auditors & Consultants Sp. z o.o. w zakresie niezbędnym do wydania opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

**Triton Property Sp. z o.o.**

Siedziba	- Warszawa, ul. Al. Jerozolimskie 94
Przedmiot działalności	- Kupno i sprzedaż nieruchomości

Charakter powiązania kapitałowego	- Spółka zależna
Metoda konsolidacji	- Pełna
Struktura własności udziałów	- Triton Development S.A. – 100 %
Dzień bilansowy, na który sporządzono sprawozdanie finansowe	- 31.12.2008 roku
Okres objęty sprawozdaniem finansowym	- 27.05.2008 – 31.12.2008
Informacja o badaniu sprawozdania finansowego z rodzajem wydanej opinii	Nie podlegało obowiązkowi badania. Dane finansowe zostały zbadane przez BDO Numerica International Auditors & Consultants Sp. z o.o. w zakresie niezbędnym do wydania opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

### **Triton Kampinos Sp. z o.o.**

Siedziba	- Warszawa, ul. Al. Jerozolimskie 94
Przedmiot działalności	- Kupno i sprzedaż nieruchomości
Charakter powiązania kapitałowego	- Spółka zależna
Metoda konsolidacji	- Pełna
Struktura własności udziałów	- Triton Development S.A. – 100 %
Dzień bilansowy, na który sporządzono sprawozdanie finansowe	- 31.12.2008 roku
Okres objęty sprawozdaniem finansowym	- 26.06.2008 – 31.12.2008
Informacja o badaniu sprawozdania finansowego z rodzajem wydanej opinii	Nie podlegało obowiązkowi badania. Dane finansowe zostały zbadane przez BDO Numerica International Auditors & Consultants Sp. z o.o. w zakresie niezbędnym do wydania opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

## **2.3 Jednostki wyłączone z konsolidacji**

Jednostka dominująca posiada 66,8% udział w kapitale zakładowym Spółki 7bulls Germany GmbH z siedzibą w Kolonii w Niemczech. Cena nabycia udziałów wynosiła 29.127 EUR,

a ich wartość bilansowa w księgach Triton Development S.A. wynosi 0 zł, gdyż zostały one objęte w całości odpisem aktualizującym. Spółka ta nie prowadzi działalności.

Spółka została wyłączona z konsolidacji zarówno w okresie badanym, jak i poprzednim.

## **2.4 Zmiana zakresu jednostek objętych konsolidacją.**

W 2008 roku spółka dominująca Triton Development S.A. objęła 100% udziałów w następujących spółkach:

- Triton Winnica Sp. z o.o.

- Triton Property Sp. z o.o.
- Triton Kampinos Sp. z o.o.

Powyższe spółki zostały objęte konsolidacją pełną.

### **3. Dane identyfikujące zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz dane porównywalne**

Przedmiotem badania było skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Triton Development S.A. sporządzone za okres od dnia 1 stycznia 2008 roku do dnia 31 grudnia 2008 roku obejmujące:

- wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
- skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2008 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **280.633 tysięcy złotych**;
- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2008 roku do dnia 31 grudnia 2008 roku wykazujący zysk netto w wysokości **38.947 tysięcy złotych**;
- zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym wykazujące zwiększenie kapitału własnego w okresie od dnia 1 stycznia 2008 roku do dnia 31 grudnia 2008 roku o kwotę **38.673 tysięcy złotych**;
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto w okresie od dnia 1 stycznia 2008 roku do dnia 31 grudnia 2008 roku o kwotę **13.673 tysięcy złotych**;
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

### **4. Dane identyfikujące podmiot uprawniony i biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie**

BDO Numerica International Auditors & Consultants Sp. z o.o. (następca prawny BDO Numerica S.A.) z siedzibą w Warszawie przy ul. Postępu 12 jest podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, wpisanym na listę pod nr 3355.

Badanie przeprowadzono na podstawie umowy podpisanej w dniu 15 września 2008 roku, w dniach 07.04.2009 – 30.04.2009 roku, przez zespół pod kierunkiem biegłego rewidenta Hanny Sztuczyńskiej, nr identyfikacyjny 9269/6955.

Podmiot badający skonsolidowane sprawozdanie finansowe został wybrany do badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2008 rok w drodze Uchwały nr 1 Rady Nadzorczej z dnia 21 sierpnia 2008 roku.

Oświadczamy, że podmiot uprawniony BDO Numerica International Auditors & Consultants Sp. z o.o. oraz biegły rewident badający opisane sprawozdanie spełniają warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym sprawozdaniu – zgodnie z art. 66 ustawy o rachunkowości.

Spółka dominująca w czasie badania udostępniła biegłemu rewidentowi żądane dane i udzieliła informacji i wyjaśnień niezbędnych do przeprowadzenia badania oraz poinformowała o istotnych zdarzeniach, które nastąpiły po dacie bilansu, do dnia złożenia oświadczenia.

Biegły rewident nie był ograniczony w doborze właściwych metod badania.

## **5. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni**

Podstawą otwarcia ksiąg rachunkowych było skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone za okres od dnia 1 stycznia 2007 roku do dnia 31 grudnia 2007 roku, które było badane przez BDO Numerica S.A. (obecnie BDO Numerica International Auditors & Consultants Sp. z o.o.) i uzyskało opinię z badania z uwagą o następującej treści:

*„W dniu 19 lutego 2007 roku Triton Development S.A. oraz spółki zależne zawarły umowę sprzedaży udziałów w spółce zależnej Uni-Truck Sp. z o.o. na rzecz Kobus – Organizacja i Zarządzanie Sp. z o.o.*

*Na dzień sporządzenia niniejszej opinii nierozliczone, prolongowane należności z tej transakcji wynoszą 4.000 tysięcy złotych. Biorąc pod uwagę okoliczności opisane w informacji dodatkowej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, Zarząd jednostki dominującej uznał spłatę należności za wystarczająco pewną by nie objąć jej odpisem aktualizującym.”*

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za 2007 rok zostało zatwierdzone Uchwałą nr 14 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 30 czerwca 2008 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2007 rok zostało przekazane do sądu rejestrowego oraz złożone do ogłoszenia w Monitorze Polskim „B” w dniu 14 lipca 2008 roku.

## II. ANALIZA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ

Poniżej przedstawiono wybrane wielkości ze skonsolidowanego bilansu, skonsolidowanego rachunku zysków i strat oraz podstawowe wskaźniki finansowe.

### 1. Skonsolidowany bilans

AKTYWA	31.12.08	% sumy bilansowej	31.12.07	% sumy bilansowej	31.12.06	% sumy bilansowej
<b>Aktywa trwałe</b>						
Wartość firmy	1 429	1%	1 426	1%	0	0%
Wartości niematerialne i prawne	8	0%	20	0%	14	0%
Rzeczowe aktywa trwałe	3 863	1%	4 287	2%	13 043	19%
Nieruchomości inwestycyjne	12 070	4%	9 743	5%	12 032	17%
Inne inwestycje długoterminowe	206	0%	206	0%	206	0%
Należności długoterminowe	124	0%	0	0%	0	0%
Inne aktywa finansowe (udziały i akcje)	47	0%	47	0%	46	0%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	409	0%	51	0%	37	0%
Pozostałe aktywa trwałe	0	0%	0	0%	499	1%
	<b>18 156</b>	<b>6%</b>	<b>15 780</b>	<b>8%</b>	<b>25 877</b>	<b>37%</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>						
Zapasy	206 883	74%	123 411	59%	20 475	29%
Należności handlowe oraz pozostałe należności	12 746	5%	12 941	6%	12 055	17%
Należność z tytułu bieżącego podatku dochodowego	774	0%	0	0%	0	0%
Pożyczki udzielone i krótkoterminowe papiery wartościowe	0	0%	0	0%	0	0%
Inne aktywa finansowe	0	0%	0	0%	0	0%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	41 969	15%	55 642	27%	10 899	16%
Pozostałe aktywa obrotowe	105	0%	366	0%	253	0%
	<b>262 477</b>	<b>94%</b>	<b>192 360</b>	<b>92%</b>	<b>43 682</b>	<b>63%</b>
<b>SUMA AKTYWÓW</b>	<b>280 633</b>	<b>100%</b>	<b>208 140</b>	<b>100%</b>	<b>69 559</b>	<b>100%</b>
<b>PASYWA</b>						
<b>Kapitał własny</b>						
Kapitał podstawowy	25 458	9%	25 458	12%	12 729	18%
Kapitał zapasowy	109 445	39%	109 439	53%	24 018	35%
Akcje własne	-3 281	-1%	-7 888	-4%	-6 573	-9%
Niepodzielony wynik finansowy	29 571	11%	-4 489	-2%	-8 153	-12%
<b>Kapitały przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>161 193</b>	<b>57%</b>	<b>122 520</b>	<b>59%</b>	<b>22 021</b>	<b>32%</b>
Udziały mniejszości	0	0%	0	0%	0	0%
<b>Kapitały własne ogółem</b>	<b>161 193</b>	<b>57%</b>	<b>122 520</b>	<b>59%</b>	<b>22 021</b>	<b>32%</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>						
Kredyty, pożyczki i papiery dłużne oraz zobowiązania z tyt. leasingu fin.	0	0%	0	0%	1 288	2%
Inne zobowiązania finansowe	0	0%	67	0%	6 366	9%
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	700	0%	0	0%	0	0%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 270	2%	60	0%	0	0%
Rezerwa na świadczenia pracownicze	0	0%	68	0%	77	0%
Pozostałe rezerwy	0	0%	0	0%	0	0%
Rozliczenia międzyokresowe	0	0%	0	0%	3 577	5%
<b>Zobowiązania długoterminowe, razem</b>	<b>5 970</b>	<b>2%</b>	<b>195</b>	<b>0%</b>	<b>11 308</b>	<b>16%</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>						
Kredyty, pożyczki i wyemitowane papiery dłużne	41 505	15%	30 806	15%	914	1%
Inne zobowiązania finansowe	73	0%	64	0%	1 013	1%
Zobowiązania handlowe i inne zobowiązania	52 723	19%	21 080	10%	32 979	47%
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	75	0%	0	0%	692	1%
Rezerwa na świadczenia pracownicze	29	0%	25	0%	58	0%
Pozostałe rezerwy	4 123	1%	463	0%	82	0%
Rozliczenia międzyokresowe	14 942	5%	32 987	16%	492	1%
<b>Zobowiązania krótkoterminowe, razem</b>	<b>113 470</b>	<b>40%</b>	<b>85 425</b>	<b>41%</b>	<b>36 230</b>	<b>52%</b>
<b>Suma zobowiązań</b>	<b>119 440</b>	<b>43%</b>	<b>85 620</b>	<b>41%</b>	<b>47 538</b>	<b>68%</b>
<b>SUMA PASYWÓW</b>	<b>280 633</b>	<b>100%</b>	<b>208 140</b>	<b>100%</b>	<b>69 559</b>	<b>100%</b>

### **3. Skonsolidowany rachunek zysków i strat**

#### **1.2 Rachunek zysków i strat**

	<b>Rok kończący się 31.12.08</b>	<b>Dynamika 2008/2007</b>	<b>Rok kończący się 31.12.07</b>	<b>Dynamika 2007/2006</b>	<b>Rok kończący się 31.12.06</b>
Przychody ze sprzedaży	106 886	308%	34 708	28%	126 146
Koszt własny sprzedaży	85 106	996%	8 545	57%	14 960
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	75	0%	25 823	27%	94 673
<b>Wynik brutto ze sprzedaży</b>	<b>21 705</b>	6384%	<b>340</b>	2%	<b>16 513</b>
Pozostałe przychody operacyjne	27 148	4458%	609	10%	5 992
Koszty administracyjne i sprzedaży	2 368	39%	6 011	38%	15 942
Pozostałe koszty operacyjne	97	54%	180	18%	1 008
<b>Wynik operacyjny</b>	<b>46 388</b>	-885%	<b>-5 242</b>	-94%	<b>5 555</b>
Przychody finansowe	5 461	57%	9 532	4475%	213
Koszty finansowe	6 261	271%	2 307	174%	1 326
<b>Wynik brutto z działalności kontynuowanej</b>	<b>45 588</b>	2299%	<b>1 983</b>	45%	<b>4 442</b>
Podatek dochodowy	6 641	1632%	407	36%	1 138
<b>Wynik netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>38 947</b>	2471%	<b>1 576</b>	48%	<b>3 304</b>
w tym wynik netto z działalności zaniechanej	0	0%	210	13%	1 666
<b>Wynik netto</b>	<b>38 947</b>	2471%	<b>1 576</b>	48%	<b>3 304</b>



#### **4 Podstawowe wskaźniki finansowe**

	<b>01.01.08 – 31.12.08</b>	<b>01.01.07 – 31.12.07</b>	<b>01.01.06 – 31.12.06</b>
<b>Rentowność majątku</b>			
<u>wynik finansowy netto roku bieżącego</u> suma aktywów	13,88%	0,76%	4,75%
<b>Rentowność kapitału własnego</b>			
<u>wynik finansowy netto roku bieżącego</u> kapitał własny	24,16%	1,29%	15,00%
<b>Rentowność netto sprzedaży</b>			
<u>wynik finansowy netto roku bieżącego</u> przychody ze sprzedaży	36,44%	4,54%	2,62%
<b>Wskaźnik płynności I</b>			
<u>aktywa obrotowe ogółem</u> zobowiązania krótkoterminowe	2,31	2,25	1,21
<b>Wskaźnik płynności II</b>			
<u>aktywa obrotowe ogółem - zapasy</u> zobowiązania krótkoterminowe	0,49	0,81	0,64
<b>Szybkość spłaty należności w dniach</b>			
<u>średni stan należności handlowych oraz pozostałych należności</u> <u>x 360 dni</u> przychody ze sprzedaży	43	130	39
<b>Szybkość spłaty zobowiązań w dniach</b>			
<u>średni stan zobowiązań handlowych i innych zobowiązań x 360</u> <u>dni</u> koszt własny sprzedaży + wartość sprzedanych towarów + koszty administracyjne i sprzedaży	152	241	79
<b>Szybkość obrotu zapasów w dniach</b>			
<u>średni stan zapasów x 360 dni</u> koszt własny sprzedaży + wartość sprzedanych towarów	698	754	53

## **5. Interpretacja wskaźników i ogólna sytuacja ekonomiczna**

W badanym okresie nastąpił wzrost sumy bilansowej o 35,83% w stosunku do roku poprzedniego. Wzrost spowodowany jest przede wszystkim poniesionymi wydatkami na prowadzone w ramach Grupy Kapitałowej projekty inwestycyjne.

W strukturze aktywów dominują zapasy, co jest charakterystyczne dla działalności developerskiej oraz środki pieniężne i krótkoterminowe papiery wartościowe. W porównaniu z rokiem ubiegłym wzrostowi uległa wartość nieruchomości inwestycyjnych.

W strukturze pasywów największą wartość wykazują kapitały własne, które stanowią 57,44% sumy bilansowej.

Krótkoterminowe zadłużenie Spółki w postaci zaciągniętych kredytów oraz zobowiązań handlowych wzrosło w stosunku do roku poprzedniego o niecałe 82%.

Grupa Kapitałowa w badanym roku osiągnęła wynik brutto ze sprzedaży w wysokości 21.705 tys. zł., który zrealizowany został przede wszystkim w związku z prowadzonymi projektami developerskimi.

Istotnym czynnikiem mającym wpływ na wynik pozostałej działalności operacyjnej był fakt otrzymania odszkodowania od Warbud S.A. z tytułu niewykonania umowy w łącznej wartości 16.692 tys. zł.

Wskaźniki rentowności uległy zdecydowanej poprawie w stosunku do roku poprzedniego w wyniku wypracowania zysku netto w kwocie 38.947 tys. zł. i wyniosły odpowiednio: wskaźnik rentowności majątku wzrósł z 0,76% w 2007 roku do 13,88% w 2008 roku, wskaźnik rentowności kapitału własnego wzrósł z 1,29% w 2007 roku do 24,16% w 2008 roku oraz wskaźnik rentowności netto sprzedaży wzrósł z 4,54% w 2007 roku do 36,44% w 2008 roku. Wskaźniki płynności w badanym okresie kształtują się na podobnym poziomie jak w roku poprzednim.

Skróceniu uległy wskaźniki spłaty należności z 130 dni w 2007 roku do 43 dni w 2008 roku, spłaty zobowiązań z 241 dni w 2007 roku do 152 dni w 2008 roku oraz obrotu zapasów z 754 dni w 2007 roku do 698 dni w 2008 roku.

Działalność operacyjna Grupy w badanym okresie skupiała się głównie w spółce zależnej Triton Development Sp. z o.o. Pozostałe Spółki zależne kontynuowały prowadzoną działalność inwestycyjną.

Sprawozdania jednostki dominującej i spółek zależnych zostały sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności. W czasie badania nie stwierdziliśmy okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności spółek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.

### **III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU**

#### **1. Zastosowane zasady konsolidacji sprawozdań finansowych**

##### **1.1 Zasady (polityka) rachunkowości**

Podmioty należące do Grupy Kapitałowej stosują we wszystkich istotnych aspektach ujednolicone zasady rachunkowości.

Metody wyceny aktywów i pasywów bilansu oraz ustalania wyniku finansowego w badanym okresie i w okresie porównywalnym stosowane były w sposób ciągły i są zgodne z przyjętymi przez grupę.

##### **1.2 Dokumentacja konsolidacyjna**

W trakcie badania nie stwierdziliśmy nieprawidłowości dokumentacji konsolidacyjnej, które mogłyby mieć wpływ na informacje wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

#### **2. Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia**

Grupa Kapitałowa sporządziła informację dodatkową obejmującą wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia spełniające wymogi ustawy o rachunkowości oraz wymogi Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej dotyczące zakresu dokonywanych ujawnień.

#### **3. Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym**

Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym zostało sporządzone prawidłowo i wykazuje prawidłowe powiązanie ze skonsolidowanym bilansem oraz skonsolidowanym rachunkiem zysków i strat.

#### **4. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych**

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych wykazuje prawidłowe powiązanie odpowiednio ze skonsolidowanym bilansem, skonsolidowanym rachunkiem zysków i strat oraz zapisami w księgach rachunkowych.

## **5. Sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Emitenta**

Zarząd jednostki dominującej sporządził sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Emitenta za okres od 1 stycznia 2008 roku do 31 grudnia 2008 roku.

Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności uwzględniają, we wszystkich istotnych aspektach, informacje, o których mowa w art. 49 ustawy o rachunkowości oraz w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2009 roku, nr 33, poz. 259), i są one zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

## **6. Oświadczenie kierownictwa jednostki dominującej**

Kierownictwo jednostki dominującej Triton Development S.A. złożyło pisemne oświadczenie o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych, wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych oraz o istotnych zdarzeniach, które nastąpiły po dniu bilansowym.

### **BDO Numerica**

International Auditors & Consultants Sp. z o.o.

ul. Postępu 12

02-676 Warszawa

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 3355

### **Przeprowadzający badanie**

Hanna Sztuczyńska

Biegły Rewident

nr ident. 9269/6955

### **Działający w imieniu**

**BDO Numerica**

International Auditors & Consultants Sp. z o.o.

Prezes Zarządu

dr Andrè Helin

State Authorized Public Accountant

Biegły Rewident 90004/502

Warszawa, dnia 30 kwietnia 2009 roku